

УДК 336.763.34: 336.717.061: 338.43 (477)

ББК 65.262.253.2

Непочатенко О.О.

## РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

Уманський національний університет садівництва,  
Міністерство аграрної політики та продовольства,  
кафедра фінансів і кредиту,  
20305, м. Умань, вул. Інститутська, 1,  
тел.: 0474437879,  
e-mail: kolos2000@i.ua

**Анотація.** Стаття спрямована на дослідження розвитку вітчизняного іпотечного ринку. Доведено, що відсутність законодавчого визначення більшості видів іпотек стримує їх застосування. З'ясовано, що недосконалість і суперечливість земельного законодавства створює несприятливі умови для розвитку іпотеки. Запропоновано на рівні областей залучити до системи іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників Агенцію інвестицій та розвитку, яка стане уповноваженим органом із проведення програм капітального покращення родючості земель, упровадження ефективних технологій сільськогосподарського виробництва, підвищення рівня соціальної інфраструктури села.

**Ключові слова:** іпотека, кредитування, іпотечний ринок, банк, спеціалізовані фінансові установи, аграрний сектор економіки.

**Annotation.** The article is directed on research of domestic mortgage market development. It is well-proven that absence of legislative determination of most types of mortgages is restrained by their application. It is found out, that imperfection and contradiction of the landed legislation creates unfavorable terms for development of mortgage. It is suggested at the level of areas to bring over to the system of the mortgage crediting Agency of investments and development, which will become the authorized organ on the leadthrough of the programs of capital improvement of fertility of earths, introduction of effective technologies of agricultural production, increase of level of social infrastructure of village.

**Key words:** mortgage, crediting, mortgage market, bank, financial institutions, agrarian sector of economy, are specialized.

**Вступ.** Однією з важливих передумов розвитку економіки України та її фінансового сектора є розвиток іпотечного кредитування. Створення й організація роботи іпотечного механізму в аграрному секторі – один із напрямів підвищення ефективності використання землі, стабілізації сільськогосподарського виробництва. Застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення та іншого нерухомого майна дозволяє залучати значні інвестиції в цей важливий сектор реальної економіки. Покращення інвестиційного клімату в аграрній сфері завдяки розвитку іпотечних відносин має також важливе соціально-економічне значення.

Значну роль у створенні передумов, необхідних для нормального функціонування іпотеки, відіграє держава через нормативно-правове регламентування іпотечних відносин. Лише державні інститути дозволяють створити ефективну національну систему реєстрації нерухомого майна та прав на нього. Крім того, держава може брати безпосередньо участь у створенні іпотечних установ та їх діяльності. Відсутність до останнього часу ефективного нормативно-правового забезпечення іпотечних відносин практично унеможлиблює розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Широкий спектр іпотечних відносин досліджували вітчизняні науковці – М.Геєнко, Н.Гришук, В.Кравченко, В.Крилова, І.Лютий, Р.Набок, А.Незнакова, І.Пучковська, В.Савич, О.Митько, С.Юргелевич та інші вчені. Перспективи становлення аграрної іпо-

теки в Україні стали предметом досліджень відомих вітчизняних учених-економістів – О.Гудзь, М.Дем'яненко, С.Кручка, М.Маліка, П.Саблука, А.Чупіса. Незважаючи на значні теоретичні та практичні напрацювання зарубіжної і вітчизняної науки щодо різних аспектів розвитку іпотеки, до цього часу залишаються недостатньо дослідженими проблеми, пов'язані із застосуванням іпотечного механізму в аграрному секторі економіки.

**Постановка завдання.** Метою статті є обґрунтування теоретичних засад і розробка практичних рекомендацій щодо формування іпотечного механізму та його використання в аграрному секторі економіки.

Дослідження проводилися з використанням наукових методів, які базуються на принципах діалектики й основних економічних законах. Під час написання статті використовувалися загальнонаукові та специфічні методи пізнання, зокрема, історичний та абстрактно-логічний, системний, аналізу й синтезу, узагальнення.

**Результати.** В Україні іпотека набуває значного розвитку в ХІХ ст. після реформи 1861 р. і пов'язана із створенням мережі спеціалізованих іпотечних установ. Гостра потреба селянства в грошах при недостатній його кредитоспроможності, а також при відсутності гарантій повернення кредитів, не сприяли повноцінному обслуговуванню цієї категорії громадян комерційними банками. Тому в 1882 році був створений Селянський поземельний банк, метою якого було надання довгострокових позик селянам для придбання землі. З 1883 до 1895 рр. таких позик було видано на суму 82,3 млн руб. У 1885 році на прохання російського дворянства був створений ще один сільський банк – Дворянський земельний банк. У ньому землевласники під заставу своїх земель одержували довгострокові позики. Часто землі, які заставляли поміщики у Дворянському земельному банку, продавалися селянам через Селянський поземельний банк. До 1905 року позички видавалися готівкою, а потім – іпотечними облігаціями [1].

До 1895 року діяльність банку обмежувалася виключно видачею позик на купівлю землі селянами в землевласників. З 1896 року банк розширює коло кредитних операцій і, крім позик на купівлю землі, починає видавати позики під уже куплену селянами землю. До операцій банку того часу відноситься ще й купівля землі за власний рахунок для подальшого перепродажу селянам (щось на зразок сучасного лізингу). Таким чином, банки в той час слугували потужним інструментом організації ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення й були прототипом сучасних іпотечних банків.

Основними суб'єктами кредитних правовідносин під заставу сільськогосподарських земель і покупцями цих земель шляхом залучення позик Селянського поземельного банку виступали сільські громади, товариства селян, окремі фізичні особи.

На більшій частині України іпотека розвивається до 1917 р., у Галичині – до 1939 р., Буковині – 1940 р. і на Закарпатті – до 1945 р. З кінця ХХ ст. іпотека відроджується в Україні знову [2].

Протягом усієї історії свого розвитку іпотека потребувала відповідного теоретичного та практичного забезпечення. Вивчення наукового доробку вітчизняних і зарубіжних учених дозволив зробити висновок, що вона є способом забезпечення боргу шляхом обтяження нерухомого майна. Але таке трактування не є цілком достатнім для виявлення її сутності в сучасному розумінні. Закон України “Про іпотеку” дає таке її визначення: “Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом” [3].

Розвиток іпотечного ринку в більшості країн розпочинався з формування аграрного й промислового сегментів, а завершувався розвитком житлового сегмента [4; 5].

У країнах із трансформаційною економікою в першу чергу отримує розвиток житловий сегмент іпотечного ринку. У період піднесення економіки, ринків капіталу, насамперед нерухомості, активізується кредитування житлової сфери [6]. В Україні у 2005–2007 рр. ціна на ринку житла підвищилася на 30–50%, і значно зросло іпотечне кредитування житлової сфери [7]. За два роки – з 2006 до 2007-го обсяги кредитування фізичних осіб, у тому числі іпотечного кредитування, зросли більш ніж у 4 рази. Частка іпотечних кредитів у портфелях українських комерційних банків становила від 3% у 2005 році до 12% – у 2008 році (наприклад, у країнах Євросоюзу ця цифра сягає 80%).

Іпотечні кредити на 92% забезпечуються заставою споруд і цілісних майнових комплексів. Земельні ділянки й право оренди нерухомого майна використовуються порівняно рідко (4%). Зовсім не використовуються, як предмет іпотеки, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у зв'язку з мораторієм на їх продаж і відсутністю великих компактних масивів земель сільськогосподарського призначення, належних на праві власності юридичним або фізичним особам.

Фінансово-економічна криза призвела до різкого згортання іпотечного кредитування, що вкрай негативно позначилося на інвестуванні української економіки й стало однією з причин значного зменшення ВВП у 2009 році порівняно з попереднім [8].

Багатовікова практика іпотеки привела до появи її численних видів. Найповнішою є класифікація іпотек, запропонована С.І.Кручком, яка визначає понад п'ятдесят їх видів за сімнадцятьма класифікаційними ознаками [2]. Ця класифікація узагальнює міжнародну практику іпотеки, дозволяє повніше виявити її сутність, а також відбирати та застосовувати ті її види, які є найбільш придатними в кожній конкретній ситуації. Детальна класифікація іпотек має для України не лише пізнавальне, а й цілком практичне значення. У нашій країні немає поки що законодавчого визначення більшості видів іпотек, що стримує їх застосування.

Наприклад, оскільки законодавство України визначає лише акцесорну іпотеку, що існує до тих пір, поки існує забезпечуване нею зобов'язання, застосування поземельного боргу в нашій країні утруднене, а тому практично відсутнє. У той самий час поземельний борг є дуже зручним способом забезпечення короткострокових кредитів у разі його поєднання з овердрафтом.

Те ж саме можна сказати про іпотеку на користь власника. Цей надзвичайно простий і зручний спосіб забезпечення зобов'язань не має правового визначення й не практикується в Україні зовсім. Подібний перелік можна продовжити.

Організаційно іпотечний кредит в Україні може функціонувати лише на основі поєднання первинного та вторинного іпотечних ринків. Прогресивний міжнародний і вітчизняний досвід свідчить про те, що найбільш ефективною й придатною для імплементації в існуючих українських реаліях є дворівнева модель функціонування ринку іпотечного кредитування. Ця модель передбачає наявність первинного та вторинного ринків іпотечного кредитування. На первинному іпотечному ринку взаємодіють кредитори й позичальники (головна функція – надання й обслуговування іпотечних кредитів), а на вторинному – кредитори й інвестори (основна функція – здійснення фінансування кредиторів).

Крім економічних і правових передумов розвитку іпотечних відносин, є необхідність створення спеціалізованих іпотечних банків та іпотечних установ, широкої мережі кадастрових служб й організації державної реєстрації прав на нерухоме майно, розвитку системи оціночної та страхової діяльності, ринків нерухомості й біржового ринку іпотечних цінних паперів, у тому числі за участю іноземних інвесторів, які складають організаційну систему іпотечного механізму.

Банківська ж система України будувалася на принципах, які виключали іпотечне кредитування – усе було зорієнтовано на короткострокове та середньострокове креди-

тування. Незважаючи на те, що кредитні операції під заставу нерухомості в Україні здійснювалися й раніше, термін “іпотечний кредит” у банківську звітність Національним банком уведено лише у 2005 році.

Своє місце в системі іпотечного кредитування мають зайняти кредитні спілки, інвестиційні фонди та інші інститути, які акумулюватимуть кошти населення. Ще одним, на наш погляд, надзвичайно важливим фактором, розвиток якого матиме позитивний вплив як на макроекономічну ситуацію в цілому, так і на перспективи розвитку іпотечного ринку, є розвиток системи недержавного пенсійного забезпечення, оскільки найважливішим учасником іпотечного ринку, найбільшим інвестором на житловому ринку в багатьох країнах світу є саме недержавні пенсійні фонди (НПФ).

Безперечно, система іпотечного кредитування не може функціонувати без відповідного державного регулювання. Уже сьогодні у вітчизняній фінансовій системі слід передбачити заходи щодо державного регулювання й підтримки всіх суб’єктів іпотечного кредитування на всіх його стадіях. Висувається навіть ідея про доцільність створення в Україні механізму, у якому суб’єктами іпотечного кредитування спочатку виступали б державні інститути [9].

Формування іпотечного механізму і його використання в сільському господарстві, вважаємо, пов’язані з необхідністю створення чіткої законодавчої бази, визначенням економічних важелів і стимулів для регулювання відносин між інвесторами, створенням ефективної організаційної системи.

Типовими в банківській діяльності розвинених країн є іпотечні операції із заставою земельної власності. Оформляються вони заставним зобов’язанням або договором про заставу земельних угідь. Більш як 70% усіх кредитів, що надаються фермерам західних країн, є іпотечними [10]. У сільське господарство України під заставу земельних угідь, які знаходяться в приватній власності аграрних підприємств, сьогодні можна залучити від 4,9 до 8,2 млрд грн кредитних коштів [11]. Академік УААН П.Т.Саблук зазначає: “Забезпечення матеріально-технічними ресурсами сільського господарства не вирішиться без іпотеки. Увесь світ користується іпотекою землі. Якщо у нас земля коштує 400 млрд грн, а банки беруть під заставу 70 відсотків вартості, то потенційна можливість залучення інвестицій для сільського господарства може бути на рівні 280 млрд грн” [12].

Як показує досвід високорозвинених країн, ефективно діючий іпотечний механізм не тільки сприяє забезпеченню сільськогосподарських товаровиробників довгостроковими кредитними ресурсами, а й є інструментом перерозподілу нерухомості, зокрема землі, і зосередження нерухомого майна в тих власників, які здатні забезпечити найефективніше його використання. Організуючи іпотечні відносини, слід урахувати нинішні особливості сільськогосподарських товаровиробників щодо придатності земель як об’єктів застави. З проведенням паювання 6,9 млн селян набули право на земельну частку (пай), з них 6,7 млн (98%) отримали сертифікати, що посвідчують це право. Саме вони сьогодні можуть бути іпотекодавцями.

Згідно зі ст. 133 Земельного кодексу (“Застава земельних ділянок”), у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності [13]. Більшість же сільськогосподарських підприємств нині працюють на орендованих землях, а це значить, що вони не можуть використовувати їх як забезпечення повернення кредитів. Відповідно до тієї ж ст. 133 Земельного кодексу, заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути тільки банки. Тобто використання земель сільськогосподарського призначення, як предмета іпотеки, обмежене лише сферою банківського кредитування. Крім цього, у випадку звернення стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення банк, як іпотекоутримувач, не зможе отримати її у власність з метою виконання

іпотекодавцем основного боргового зобов'язання. Це зумовлено тим, що, відповідно до ст. 130 Земельного кодексу, покупцями (власниками) земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути лише: а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва та б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва [13].

Недосконалість та суперечливість земельного законодавства створюють несприятливі умови для розвитку іпотеки. Тому можна передбачити, що навіть після завершення мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення банки не спішитимуть брати її в заставу. Це підтверджують й експерти проекту "Інститут сільського розвитку", які зазначають, що іпотека сільськогосподарських земель найближчим часом навряд чи буде введена. Цьому перешкоджають такі фактори: по-перше, нерозвиненість ринкових відносин в аграрному секторі економіки; по-друге, відсутність відповідної нормативно-правової бази, що забезпечує широку капіталізацію сільськогосподарських земель [14].

Вважаємо, що прискоренню впровадження в аграрну сферу іпотечних відносин сприятимуть активні заходи щодо завершення процесу юридичного й технічного оформлення землеволодінь і землекористувань усіх типів; формування правового поля стосовно оцінки, застави, обліку та відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Однією з обов'язкових умов формування іпотечного механізму є цільовий характер іпотечних позик. Зокрема, у галузі АПК позичкові ресурси повинні надаватися на заходи сільськогосподарського призначення: покращення сільськогосподарських угідь, захист навколишнього середовища, придбання сільськогосподарської нерухомості й будівництво основних виробничих приміщень, придбання обладнання, а також на вирішення житлової проблеми та створення соціальної інфраструктури села. Використовуючи іпотечний механізм у сільському господарстві, необхідно мати на увазі, що освоєння цієї складної форми кредитних відносин доцільне лише в тому разі, коли іпотечний капітал буде спрямований на реалізацію ефективних конкурентоздатних і ресурсозберігаючих інвестиційних проектів. З метою ефективного використання позичкових ресурсів і досягнення мети інвестиційних проектів іпотечні кредити мають бути доступними, оптимального розміру, надані в потрібний час із максимальною гнучкістю їх погашення [15].

Світовий досвід, а також досвід дореволюційної Росії свідчать, що системоутворюючим елементом сільськогосподарського кредитування є діяльність кредитних організацій, що здійснюють як активні операції з розміщення коштів в іпотечні (земельні) кредити, так і пасивні операції щодо залучення коштів з метою рефінансування вкладень у ці кредити, як правило, шляхом випуску іпотечних облігацій. Тим самим обмежується коло організацій, які мають право емітувати іпотечні цінні папери. Тому вважаємо, що важливою умовою для розвитку іпотечних відносин в Україні є створення розвинутої інфраструктури, яка повинна обслуговувати іпотечний ринок.

Для ефективнішого використання іпотечного механізму в сільському господарстві необхідне впровадження інституту, який би забезпечував реалізацію земельної, аграрної і фінансової політики в регіоні.

Ми пропонуємо на рівні областей залучити до системи іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників Агенції інвестицій і розвитку. Агенція буде уповноваженим органом з проведення програм капітального покращення родючості земельних угідь, упровадження ефективних технологій сільськогосподарського виробництва, підвищення рівня соціальної інфраструктури села та виконувати відповідні функції (рис. 1).

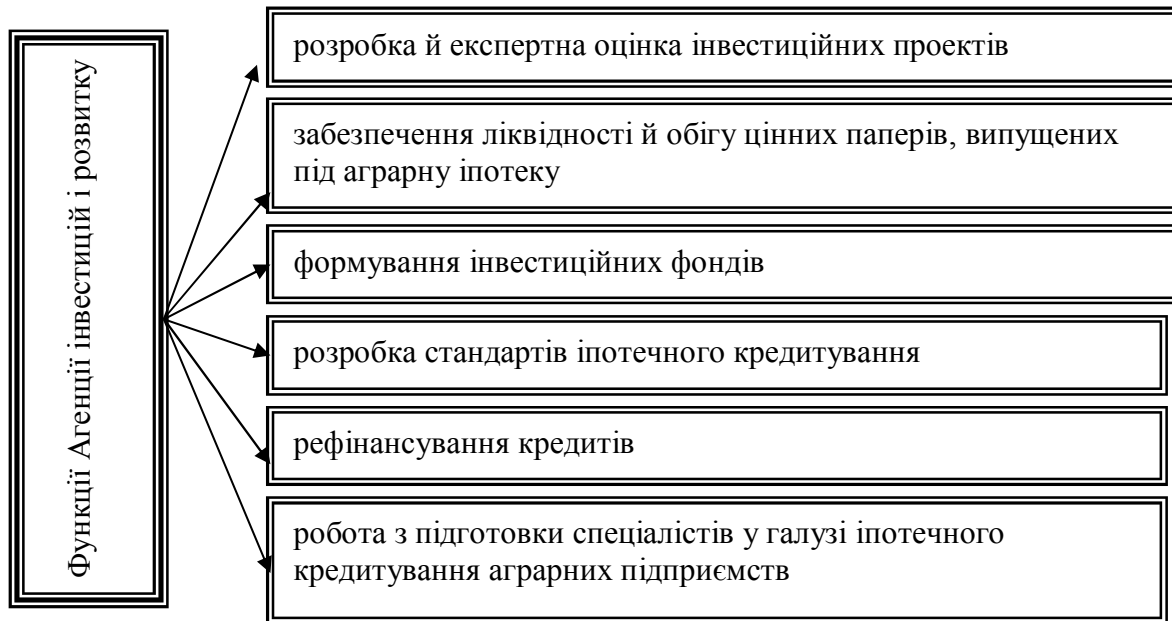


Рис. 1. Основні функції Агенції інвестицій і розвитку регіонального рівня

**Висновки.** Зважаючи на історію і традиції фінансово-кредитних відносин в аграрному секторі більшості європейських країн, слід було б створити в Україні механізм, у якому суб'єктами іпотечного кредитування виступали б іпотечні інститути державної та недержавної форм власності.

Фінансово-економічні умови аграрного сектора України підсилюють важливість довгострокового кредитування сільськогосподарських товаровиробників уже не як окремих ініціатив комерційних банків або регіонів, а як цілісної системи за безпосередньої участі держави. Саме іпотечне кредитування надасть новий потужний імпульс у розвитку аграрного сектора економіки, залучивши для цього значні фінансові ресурси.

1. Непочатенко О. О. Організаційно-економічні механізми кредитування аграрних підприємств : монографія / О. О. Непочатенко. – Умань, 2007. – 456 с.
2. Кручок С. І. Іпотечне кредитування : навчальний посібник / С. І. Кручок. – К. : Мета, 2002. – 208 с.
3. Вовчак О. Д. Іпотечне кредитування – важливий інструмент збільшення банківських інвестицій / О. Д. Вовчак // Збірник наукових праць. – Острого : Вид-во “Національний університет Острозька академія”, 2006. – Вип. 8. – Ч. 3. – С. 43–53.
4. Євтух А. Т. Види іпотек и возможности их развития в Украине / А. Т. Євтух // Іпотечний ринок в Україні : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. [“Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання”], (Київ, 7–8 груд. 2001 р.). – К., 2002. – С. 157–162.
5. Современный рынок капиталов / под ред. Г. П. Солюса. – М. : Финансы, 1977. – 225 с.
6. Євтух О. Іпотечна криза в США та Україні: причини й уроки / О. Євтух, О. Євтух (мол.), Л. Сітовська // Банківська справа. – 2011. – № 4. – С. 3–12.
7. Кришталь Г. Іпотечна криза в США та можливі наслідки для України (аналіз ринку іпотеки) / Г. Кришталь // Финансовыє риси. – 2008. – № 2 (51). – С. 43–47.
8. Буханевич А. Д. Основні напрями реалізації безпеки в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.08 “Троші, фінанси і кредит” / А. Д. Буханевич. – К., 2011. – 21 с.
9. Євтух О. Т. Іпотека в умовах аграрної реформи / О. Т. Євтух // Фінанси України. – 2001. – № 7. – С. 7–18.
10. Мир Абдул Каюм Джалал. Іпотечне кредитування під заставу земельної власності / Мир Абдул Каюм Джалал // Вісник НБУ. – 2005. – № 7. – С. 55–58.

11. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України : монографія / [М. Я. Дем'яненко, В. М. Алексійчук, О. Є. Гудзь, А. В. Сомик]. – К. : ННЦ ІАЕ, 2005. – 106 с.
12. Саблук П. Не нехуйте думкою науковців, розробляючи програми розвитку села / П. Саблук // Урядовий кур'єр. – 2005. – № 104. – С. 10.
13. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Урядовий кур'єр. – 2001. – № 211–212. – 15 листопада. – С. 3–14.
14. Іваськів В. Актуальна тема. Земельна реформа в Україні стримується через відсутність цілої низки законів [Електронний ресурс] / В. Іваськів // Укрінформ. – 2006. – 24 листопада. – Режим доступу : <http://www.kansas.ua/go/ru/articleResourceID22814categorytheearthpage.html>.
15. Гудзь О. Є. Проблеми становлення іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки / О. Є. Гудзь // Економіка АПК. – 2004. – № 9. – С. 68–73.

УДК 332.1: 336.7

ББК 65.9 (4 Укр)

Приймак В.І., Пурдик В.В.

### КОМПЛЕКСНЕ ОЦІНЮВАННЯ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ДЛЯ РОЗВИТКУ МЕРЕЖІ ВІДДІЛЕНЬ БАНКУ

Львівський національний університет імені Івана Франка,  
Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України,  
кафедра інформаційних систем у менеджменті,  
79008, м. Львів,  
просп. Свободи, 18,  
тел.: 0322394026, 0322743028,  
e-mail: edean@lnu.edu.ua

**Анотація.** У статті висвітлено методологічні засади аналізу розвитку мережі банку в досліджуваних регіонах. Наведено й обґрунтовано чинники, які впливають на привабливість певного регіону держави для відкриття нових відділень банку. З використанням алгоритму побудови узагальнюючого показника оцінено регіони України стосовно їх привабливості для розширення мережі відділень банку.

**Ключові слова:** регіон, мережа відділень банку, інтегральний показник.

**Annotation.** The article is devoted to the methodological basis of analysis of the bank network in the studied regions. Presented and justified factors that affect the attractiveness of a region to open new bank branches. Using the algorithm of construction of synthesis indicator estimated regions of Ukraine on their attractiveness to the expansion of bank branch network.

**Key words:** region, bank branch network, integral indicator.

**Вступ.** Ефективність функціонування економічної системи значною мірою залежить від ефективної діяльності банківської системи держави. Розвиток мережі відділень банку – це запорука успіху банківського бізнесу. Однією з найважливіших складових частин політики комерційного банку, що забезпечує розвиток її мережі в регіонах, є оцінювання привабливості регіонів країни для відкриття нових відділень банку.

У літературі проблемам розвитку регіонів та банківської діяльності присвячено чимало наукових праць вітчизняних і зарубіжних дослідників. Різні аспекти цього питання розглядали П.Беленький, Н.Мікула, Є.Матвеев, В.Беляєва, Ю.Качаєва, В.Шевченко-Марсель, В.Ходаківська, У.Грузевич, В.Зеленюк, О.Другов, М.Могильницька, М.Яремчук та ін. Серед наукових праць із цього питання заслуговують на особливу увагу роботи У.Грузевич “Регіональні особливості формування і розвитку інфраструктури фінансового ринку України” [1], О.О.Другова “Політика регіонального розвитку банківської системи України” [2].